PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Fredericton, Moncton, Saint John - Date de diffusion : Automne 2006

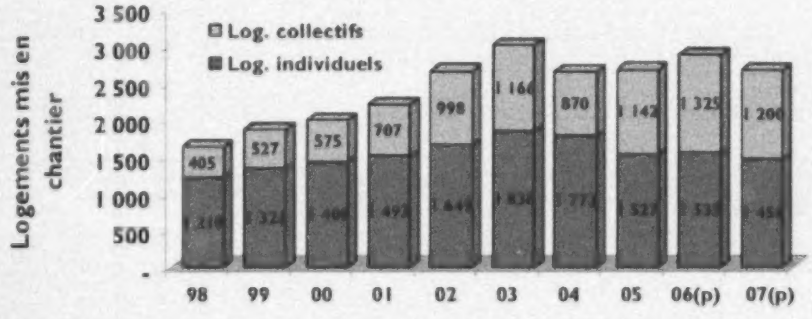
Léger ralentissement de la croissance économique en 2007

L'économie du Nouveau-Brunswick a été confrontée à de multiples difficultés en 2006. Le secteur des forêts - un pilier de l'économie provinciale depuis de nombreuses années - a été touché par les pertes d'emploi imputables à la concurrence internationale ainsi que par la réduction de la demande mondiale de produits traditionnels dans le secteur du papier. En outre, les producteurs de produits du bois à valeur ajoutée et d'autres biens manufacturés ont subi le contrecoup de la valeur élevée du dollar canadien, ce qui a nui à leurs exportations vers les États-Unis, le principal partenaire commercial du Nouveau-Brunswick. Malgré ces écueils, l'économie de la province a connu une modeste expansion, soutenue par plusieurs grands projets d'immobilisations et par la croissance des exportations d'énergie.

Selon les prévisions, les progrès de l'économie du Nouveau-Brunswick seront un peu moins importants en 2007. Un ralentissement prévu de l'économie américaine présentera des difficultés accrues pour l'économie provinciale, car les exportateurs continueront de faire face à une diminution de la demande de produits en provenance du secteur de la fabrication du Nouveau-Brunswick. Par conséquent, les dépenses en immobilisations auront un rôle plus déterminant sur le rendement économique de la province. Outre l'amélioration continue du réseau d'autoroutes et la remise à neuf de l'unique centrale nucléaire de la province, de grands projets liés au secteur de l'énergie, dont l'ajout d'une deuxième raffinerie dans la région de Saint John, nécessiteront un apport de travailleurs qualifiés. Les répercussions positives de la migration nette en découlant alimenteront la demande de logements et se traduiront par une hausse des dépenses de consommation, deux facteurs qui contribueront à la bonne santé de l'économie provinciale.

On prévoit que la progression du PIB atteindra 2,4 % en 2006, puis descendra à 2,2 % en 2007. La construction résidentielle, qui a été robuste en 2006, fléchira vraisemblablement un peu en 2007. Le nombre total de mises en chantier devrait s'établir à 4 100 en 2006, puis à 3 750 en 2007.

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick



Source : SCHL

Canada

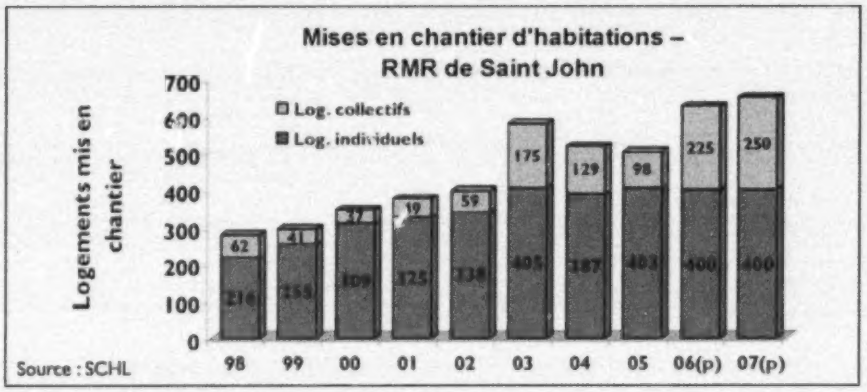
60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

SAINT JOHN

Une croissance de l'emploi est attendue durant l'horizon prévisionnel

Depuis quelques années, l'emploi suit une tendance à la hausse dans la région de Saint John; la croissance annuelle sur 10 ans se situe près de 1,8 %. Même s'il s'agit d'une progression relativement modeste, les perspectives sont favorables en raison des projets en cours ou à venir dans le secteur de l'énergie. Il faudra accroître de beaucoup la main-d'œuvre qualifiée pour réaliser les importants travaux de remise à neuf de la centrale de Point Lepreau et la construction du terminal de gaz naturel liquéfié. De plus, on estime que la proposition de bâtir une nouvelle raffinerie dans la région entraînera l'embauche de 5 000 travailleurs, à la phase de construction, et que 1 000 postes à temps plein seront assurés au moment où l'usine fonctionnera aux limites de sa capacité. Il est certain que cet important afflux de main-d'œuvre qualifiée dans la région, y compris la création des emplois connexes nécessaires au soutien de chantiers d'une telle envergure, aura une incidence positive sur l'économie locale. En outre, les travailleurs attirés par ces projets stimuleront la migration vers la région de Saint John, ce qui favorisera encore plus la diversification et le développement de l'économie locale.



La construction résidentielle sera plus intense

À la faveur de la conjoncture économique favorable et des grands projets en cours ou prévus, la construction résidentielle, soutenue par une augmentation de la demande de logements, devrait demeurer exceptionnellement vigoureuse à Saint John. À la fin du troisième trimestre, 449 habitations y ont déjà été mises en chantier, comparativement à 353 à la même période l'an passé. Cette hausse tient principalement au nombre accru de logements collectifs dont on a coulé les fondations durant les trois premiers trimestres de 2006, et plus particulièrement au fait que le nombre d'appartements commencés a presque quadruplé, passant de 26, en 2005, à 101, en 2006. Cette tendance va probablement se maintenir étant donné que la migration des travailleurs qualifiés requis pour la réalisation des projets d'immobilisations va stimuler la demande d'appartements. On peut s'attendre à ce que le total des mises en chantier de logements collectifs monte à 225 unités en 2006, puis à 250 unités en 2007.

Du côté des maisons individuelles, le niveau des mises en chantier de maisons individuelles est cependant pratiquement le même qu'en 2005, à la fin du troisième trimestre : il a subi un repli négligeable, passant de 280 à 274. Le nombre de maisons individuelles commencées devrait monter à 340 en 2006, puis redescendre à 320 en 2007. Puisque le coût de la main-d'œuvre et des matières premières continuera de monter, comme d'ailleurs l'écart de prix entre les habitations neuves et les habitations existantes, certains acheteurs opteront pour le marché de la revente plutôt que pour celui du neuf.

Le marché de la revente demeure stable

À Saint John, le marché des logements existants est robuste cette année. Les nouvelles inscriptions sont en progression, et elles devraient dépasser le sommet sans précédent affiché l'an passé. En outre, le volume des ventes est en voie d'égaler le record de 1 901 transactions établi à Saint John en 2005. Le prix de revente moyen a lui aussi continué de monter, pour la huitième année d'affilée. Il devrait avoisiner 128 000 $ en 2006, puis 131 500 $ en 2007. L'augmentation des coûts liés à la construction résidentielle et la migration positive attendue dans le cadre des projets d'envergure à venir dans le secteur de l'énergie aideront à soutenir la vigueur du marché de l'existant de la grande région de Saint John.

Résumé des prévisions – RMR de Saint John					
Marché du neuf	2003	2004	2005	2006*	2007*
Tous les logements	580	516	501	625	650
Maisons individuelles	405	387	403	400	400
Logements collectifs	175	129	98	225	250
Prix moyen	177 800 $	185 800 $	198 526 $	215 000 $	217 500 $
Taux d'inoccupation	5,2 %	5,8 %	5,7 %	5,5 %	5,5 %
Marché de la revente	2003	2004	2005	2006	2007
Ventes S.I.A.®	1 636	1 612	1 901	2 000	1 900
Prix moyen	106 475 $	116 836 $	119 719 $	128 000 $	131 500 $

*Prévisions de la SCHL

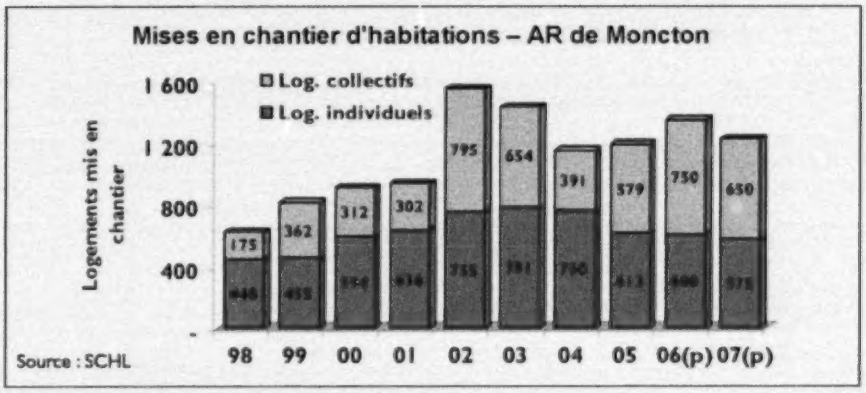
MONCTON

Le niveau de l'emploi se maintient

Dans le Grand Moncton, le niveau de l'emploi est en voie de dépasser le sommet sans précédent atteint l'année dernière, alors que plus de 69 000 personnes étaient occupées dans la région. Par conséquent, 2006 devient la neuvième année consécutive au cours de laquelle l'emploi affiche une progression. Pendant ces neuf années, le nombre total d'emplois a augmenté d'environ 2,9 % par année dans la région. La hausse a été particulièrement vive dans les services et la construction. D'importants chantiers, notamment ceux de l'hôtel de ville de Dieppe, du complexe hôtelier projeté et du palais de justice, ont contribué à stimuler l'activité économique régionale, de sorte que la migration vers la région du Grand Moncton a été importante, soit de plus de 1 000 personnes par année. En raison du bon rendement économique et de la croissance démographique de la région, la demande de logements neufs a pris de l'expansion, favorisant ainsi la stabilité du marché de l'habitation local.

Le nombre de maisons individuelles commencées demeure constant dans le Grand Moncton

Après s'être repliées en 2005, les mises en chantier de maisons individuelles se sont légèrement redressées en 2006. Au 30 septembre 2006, elles affichent une avance de 3,7 % sur le cumul annuel enregistré à la même date un an plus tôt : elles sont au nombre de 443, comparativement à 427 l'an passé. Même si le niveau d'activité n'atteindra pas cette année les sommets records affichés de 2002 à 2004, il demeurera néanmoins élevé par rapport aux normes historiques et devrait monter à 600 unités en 2006. Malgré les taux hypothécaires légèrement plus hauts et l'augmentation continue des coûts liés à la construction résidentielle, les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer relativement stables en 2007 : elles diminueront un peu et se chiffreront à 575 unités.



Alors que les mises en chantier de maisons individuelles sont restées relativement stationnaires d'une année à l'autre, celles de logements collectifs ont fait un bond : 639 unités ont été commencées pendant les neuf premiers mois de l'année, contre 416 durant la même période en 2005. Cette hausse appréciable est en partie attribuable à l'activité plus intense dans la catégorie des jumelés. Vu l'accroissement continu des coûts liés à la construction résidentielle, la popularité des jumelés a constamment augmenté dans le Grand Moncton; ceux-ci sont plus accessibles que les autres logements neufs, en particulier pour les accédants à la propriété. Depuis 2000, les mises en chantier de jumelés se sont intensifiées d'environ 33 % par année. Au 30 septembre 2006, on compte presque 100 unités de plus qu'à pareille date l'an passé. L'autre facteur ayant contribué à l'accélération de la construction de logements collectifs est la hausse de 137 unités enregistrée dans la catégorie des appartements. Le solde migratoire positif a permis de soutenir la demande d'appartements, laquelle s'est avérée un bon indicateur du taux futur d'accession à la propriété dans la région du Grand Moncton. Le nombre de logements collectifs commencés devrait donc atteindre 750 en 2006, avant de descendre à 650 en 2007.

Le marché de la revente continue de prendre de l'expansion

L'accroissement continu des coûts liés à la construction résidentielle a avantagé le marché de la revente du Grand Moncton, où il se pourrait bien que l'on dépasse cette année les records établis en 2005 au chapitre des ventes, des nouvelles inscriptions et des prix de vente. À la fin des huit premiers mois de 2006, les ventes et les nouvelles inscriptions étaient en hausse, de 10,3 et 16,8 % respectivement, par rapport à la période correspondante un an plus tôt. En outre, les prix ont poursuivi leur ascension en 2006, quoiqu'à un rythme un peu moins rapide qu'au cours des années précédentes. Selon les prévisions, 2 400 habitations seront vendues en 2006, puis 2 150 en 2007.

Résumé des prévisions – AR de Moncton

Marché du neuf	2003	2004	2005	2006*	2007*
Tous les logements	1 435	1 151	1 191	1 350	1 225
Maisons individuelles	781	760	612	600	575
Logements collectifs	654	391	579	750	650
Prix moyen	150 200 $	164 733 $	168 833 $	175 000 $	181 000 $
Taux d'inoccupation	2,9 %	5,0 %	4,7 %	4,9 %	5,0 %
Marché de la revente	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**
Ventes S.I.A.®	1 861	2 028	2 341	2 400	2 150
Prix moyen	104 577 $	113 096 $	124 088 $	129 000 $	132 000 $

*Prévisions de la SCHL

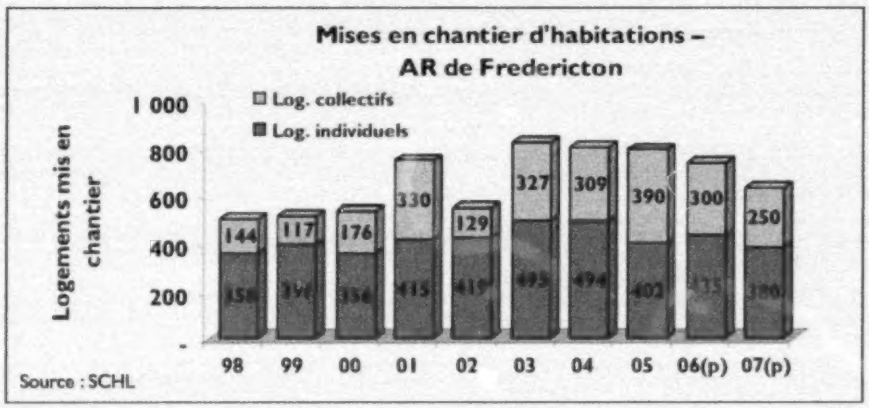
FREDERICTON

Fredericton profite du développement économique

La ville de Fredericton a tiré profit de récentes initiatives de développement économique, notamment la construction de magasins de détail et d'installations récréatives. Ces projets ont contribué à la vitalité de l'économie locale et ont stimulé l'emploi. En conséquence, l'emploi a progressé à un rythme d'environ 1,7 % par année durant la dernière décennie, si bien que Fredericton est le seul endroit dans la province, mis à part le comté de Westmorland, où le solde migratoire est positif ces dernières années.

Le rythme de la construction résidentielle est stable

À la fin du troisième trimestre de 2006, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles à Fredericton ne compte qu'une seule unité de plus qu'à pareille date en 2005, soit 292 au lieu de 291. Les mises en chantier de ce type d'habitation devraient demeurer fortes en regard des normes historiques, car on en prévoit 435 en 2006 - un niveau confortable, supérieur à la moyenne sur 10 ans (398). En 2007, l'activité devrait ralentir; on prévoit que les mises en chantier se chiffreront à 380.



Le nombre de logements collectifs commencés, qui augmente à un rythme constant depuis 2003 à Fredericton, a atteint 390, un sommet record, en 2005. Après avoir atteint ce niveau exceptionnel, les mises en chantier dans ce segment devraient être un peu moins nombreuses en 2006. Au 30 septembre, elles accusent une baisse d'environ 7 % d'une année à l'autre, car les promoteurs ont délaissé la construction d'immeubles d'appartements pour se concentrer sur les maisons en rangée et les jumelés. On prévoit que 300 logements collectifs seront commencés en 2006, puis 50 de moins en 2007. En revanche, la demande de jumelés et de maisons en rangée demeurera solide. En effet, comme il coûte plus cher de construire une maison individuelle, ces deux types d'habitations sont davantage à la portée des accédants à la propriété.

Les volumes se maintiennent sur le marché de la revente

Les nouvelles inscriptions sont abondantes et l'écart se creuse entre les prix des logements neufs et ceux des logements existants. Par conséquent, les ventes sont robustes et les prix ont augmenté à un rythme constant sur le marché de l'existant de Fredericton. La tendance à la hausse des ventes devrait toutefois se renverser, car on s'attend à ce que le volume descende à 2 000 en 2006, puis à 1 900 en 2007. On prévoit en outre que la progression des prix sera moindre en 2006, de sorte que le prix de revente moyen devrait s'établir à 138 500 $ en 2006 et à 140 500 $ en 2007.

Résumé des prévisions – AR de Fredericton					
Marché du neuf	2003	2004	2005	2006*	2007*
Tous les logements	822	803	792	735	630
Maisons individuelles	495	494	402	435	380
Logements collectifs	327	309	390	300	250
Prix moyen	165 000 $	188 900 $	205 000 $	215 000 $	220 000 $
Taux d'inoccupation	1,6 %	3,7 %	4,0 %	4,3 %	4,5 %
Marché de la revente	2003	2004	2005	2006	2007
Ventes S.I.A.®	1 655	1 923	2 082	2 000	1 900
Prix moyen	115 229 $	119 191 $	130 502 $	138 500 $	140 500 $

*Prévisions de la SCHL

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

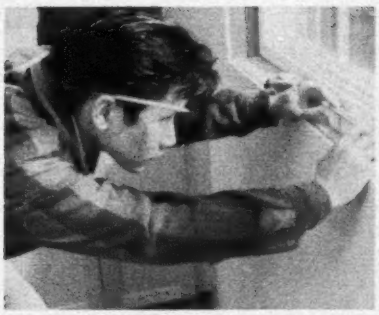
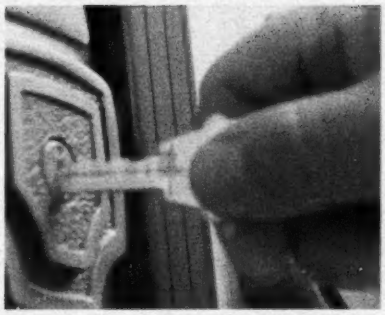
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64277_2006_B02